

Registratie: 2025.36.015

Datum: 15 april 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Daan Jansen (SAMEN)

Onderwerp: Leegstaande huurwoningen

Het college / ~~de burgemeester~~ wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Hoeveel huurwoningen staan er momenteel leeg in onze gemeente?
Graag een uitsplitsing naar type woning (sociale of vrije sector), eigenaar (corporatief of particulier) en locatie.
2. Hoe houdt het college zicht op leegstaande huurwoningen binnen de gemeente?
Welke registratiesystemen of andere instrumenten worden hiervoor gebruikt, en hoe actueel en volledig acht het college deze gegevens?
3. Wat zijn volgens het college de belangrijkste oorzaken van leegstand van huurwoningen in Geldrop-Mierlo?
Kan het college daarbij aangeven in hoeverre deze oorzaken structureel of tijdelijk van aard zijn?
4. Welke afspraken gelden er tussen de gemeente en woningcorporaties over het aanbieden van huurwoningen via Wooniezie?
Zijn er gevallen bekend waarin woningen structureel niet worden aangeboden via Wooniezie? Worden deze woningen tijdelijk aan de voorraad onttrokken, en op basis van welke afspraken of beleidskeuzes gebeurt dat?
5. Welke concrete afspraken heeft de gemeente met woningcorporaties over het terugdringen van langdurige leegstand?
Zijn er afspraken over maximale leegstandstermijnen of over tijdelijke verhuur bij renovatie, verkoop of herstructurering? Hoe wordt de naleving van deze afspraken gemonitord?
6. Hoe beoordeelt het college de huidige leegstand in relatie tot de woningnood en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen?
Is het college bereid hierover het gesprek aan te gaan met corporaties en particuliere verhuurders, en zo nodig aanvullende afspraken of acties te verkennen?
7. Welke wettelijke en beleidsmatige instrumenten heeft het college beschikbaar om langdurige leegstand van huurwoningen actief tegen te gaan?



8. Is het college bereid om de inzet van aanvullende maatregelen, zoals tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet of het opstellen van een leegstandverordening, te verkennen voor de situatie in Geldrop-Mierlo?

Toelichting:

SAMEN ontvangt regelmatig signalen van inwoners over leegstaande huurwoningen, verspreid over de hele gemeente. Sommige van deze woningen zouden zelfs al meerdere jaren leegstaan. In een tijd waarin de woningnood groot is en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven oplopen, roept dit begrijpelijkerwijs veel vragen op. Het signaal dat sommige woningen bovendien langdurig niet worden aangeboden via het regionale platform Wooniezie, vergroot de zorgen over een effectieve benutting van de bestaande woningvoorraad.

Ook in andere gemeenten wordt deze problematiek onderkend. Zo is in Rotterdam recent een initiatiefvoorstel ingediend voor een leegstandverordening, waarin onder meer een meldplicht voor leegstand en de mogelijkheid tot bestuurlijke handhaving wordt voorgesteld. Met dit voorstel wil men langdurige leegstand actief tegengaan en de beschikbare woningvoorraad beter benutten. Zie bijvoorbeeld het artikel:

[Rotterdams plan leegstand wordt 'eindelijk' concreet – Binnenlands Bestuur](#)

Datum beantwoording:

Antwoord:

1. Hoeveel huurwoningen staan er momenteel leeg in onze gemeente?

Graag een uitsplitsing naar type woning (sociale of vrije sector), eigenaar (corporatief of particulier) en locatie.

We hebben helaas (nog) geen actueel en gespecificeerd overzicht van leegstand onder huurwoningen. We hebben alleen zicht op de totale leegstand. Volgens het CBS staat in onze gemeente circa 2% van de woningen leeg. In cijfers gaat het naar schatting om 350 woningen (koop- en huur). Dit percentage is vrij constant en houdt gelijke tred met regionale en landelijke cijfers.

2. Hoe houdt het college zicht op leegstaande huurwoningen binnen de gemeente?

Welke registratiesystemen of andere instrumenten worden hiervoor gebruikt, en hoe actueel en volledig acht het college deze gegevens?

Leegstaande panden of panden die niet in gebruik zijn worden geregistreerd in ons datasysteem. De gegevens bevatten geen uitsplitsing naar koop of huur.

3. Wat zijn volgens het college de belangrijkste oorzaken van leegstand van huurwoningen in Geldrop-Mierlo?

Kan het college daarbij aangeven in hoeverre deze oorzaken structureel of tijdelijk van aard zijn?

Een precieze oorzaak is niet te noemen.

Er kunnen verschillende redenen of oorzaken zijn voor leegstaande huurwoningen. Al zijn corporaties zelf ook niet gebaat bij leegstand (huurderving). Als het plaatsvindt, dan valt te denken aan (aanstaande) sloop, renovatie of verbouwingswerkzaamheden, waardoor woningen uit de verhuur worden genomen. Maar ook simpelweg vanwege mutaties (periode tussen het vertrek van een



huurder en de intrek van een nieuwe huurder), of vanwege een mismatch tussen te verhuren woning en bepaalde doelgroep.

Bij particuliere verhuurders kunnen redenen liggen in de (te hoge) huurprijs, huurvoorwaarden of zuiver strategische redenen. Ook merken we landelijk dat kleinere verhuurders huurwoningen verkopen omdat de verhuur onrendabel voor hen is. Ook dan treedt er in de tussentijd leegstand op.

4. Welke afspraken gelden er tussen de gemeente en woningcorporaties over het aanbieden van huurwoningen via Wooniezie?

Zijn er gevallen bekend waarin woningen structureel niet worden aangeboden via Wooniezie? Worden deze woningen tijdelijk aan de voorraad onttrokken, en op basis van welke afspraken of beleidskeuzes gebeurt dat?

Nee. Er zijn geen gevallen bekend van het structureel niet aanbieden van woningen via Wooniezie. In principe bieden corporaties hun te verhuren bezit aan via Wooniezie. Een uitzondering geldt voor situaties waarin woningtoewijzing plaats vindt via bemiddeling. Deze verhuur wordt wel geregistreerd in, maar niet aangeboden via Wooniezie.

5. Welke concrete afspraken heeft de gemeente met woningcorporaties over het terugdringen van langdurige leegstand?

Zijn er afspraken over maximale leegstandstermijnen of over tijdelijke verhuur bij renovatie, verkoop of herstructurering? Hoe wordt de naleving van deze afspraken gemonitord?

Neen.

6. Hoe beoordeelt het college de huidige leegstand in relatie tot de woningnood en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen?

Is het college bereid hierover het gesprek aan te gaan met corporaties en particuliere verhuurders, en zo nodig aanvullende afspraken of acties te verkennen?

Natuurlijk vinden we dat leegstand zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Maar het is soms niet te voorkomen. We zijn altijd bereid tot gesprekken met verhuurders. Ook helpt het als woningen niet altijd een label voor een specifieke doelgroep hebben. Verder kunnen gemeente en corporaties maatwerkafspraken maken over verhuur aan specifieke doelgroepen. Wij zijn altijd bereid om het gesprek hierover te voeren indien nodig.

7. Welke wettelijke en beleidsmatige instrumenten heeft het college beschikbaar om langdurige leegstand van huurwoningen actief tegen te gaan?

Leegstandwet: deze wet passen wij in bepaalde gevallen reeds toe. Bijvoorbeeld bij woningen die bijvoorbeeld op termijn worden gesloopt. Deze woningen kunnen dan onder voorwaarden (tijdelijk) verhuurd worden. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om een leegstandsverordening vast te stellen. Eigenaren van leegstaand vastgoed worden dan verplichtingen opgelegd, met het oogmerk leegstand tegen te gaan of te verminderen.

Wet betaalbare huur. Deze wet verplicht huurders om woningen tot 187 WWS-punten onder de liberalisatiegrens (1.184 euro/maand) te verhuren.

Woningwet: zoals gezegd kan het college met corporaties afspraken maken in de Prestatieafspraken indien nodig.

8. Is het college bereid om de inzet van aanvullende maatregelen, zoals tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet of het opstellen van een leegstandverordening, te verkennen voor de situatie in Geldrop-Mierlo?

Wij zien op dit moment geen redenen om aanvullende maatregelen in te zetten. Zoals gezegd bij vraag 1 bedraagt de leegstand op dit moment rond de 2%. Er naar ons oordeel geen sprake van extreme leegstand.



--